

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1031V "Werftbahnstraße"

Maßstab 1:500

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird i.V.m. Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1031V "Werftbahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 7 BauNVO

Vorhabengebiet
GR Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß
GH Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß
TH Traufhöhe (Oberkante Attika) baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhenmaß, als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhenmaß, als Höchstmaß

Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
TGA Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und ihre Zufahrten

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Eintrittsbereich

Sonstige Planzeichen

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsnetzes (Vorhabengebiet)
Geländehöhe in Metern über Normalhöhenmaß (NNH)
Sonstige Abgrenzung (vgl. 3 Textliche Festsetzung)
z.B. (a) 125,2 besondere Festsetzung (vgl. 3 Textliche Festsetzung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

KENNZEICHNUNGEN

Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(1) In dem Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(2) In dem Vorhabengebiet sind Wohn- und nicht störende Gewerbenutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.
(3) In dem Vorhabengebiet sind Einzelhandelnutzungen ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfäche darf innerhalb des Vorhabengebietes insgesamt eine Größe von 200 m² nicht überschreiten.
(4) In dem Vorhabengebiet ist ein Anteil von mindestens 80 vom Hundert (v.H.) der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen.

- Maß der baulichen Nutzung**
Eine Überschreitung der in dem Vorhabengebiet festgesetzten Grundfläche (GR) mit einer Gesamtgröße von 5.050 m² ist durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von 8.110 m² zulässig.

- Vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
An dem mit (a) gekennzeichneten Fassadenschnitt ist auf einer Länge von maximal 125,2 m ein vom Baurechtsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,31 H zulässig.

- Tiefgaragen und Pkw-Stellplätze**
(1) In dem Vorhabengebiet sind Pkw-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
(2) Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Unterräumliche Abstell-, Lager- und Technikräume können auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen - zugelassen werden.

- Immissionsschutz**
(1) Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
(2) Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachgärten, Balkone, Loggien) sind nur dort zulässig, wo ein Gesamtbeurteilungspegel von maximal L_r = 64 dB(A) tags eingehalten wird.
(3) An Fassaden mit Beurteilungswerten von über 54 dB(A) in der Nacht oder 64 dB(A) am Tag sollten Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Gebäuseite orientiert werden. Wo dies nicht möglich ist, muss jeder Aufenthaltsraum, der sich auf der lärmzugewandten Seite befindet, über mindestens ein Fenster verfügen, welches über eine zweifachschalldämmte Konstruktion verfügt, oder über nichtöffnbare Fenster und schalldämmte Lüftungen verfügen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Für dem Schlaf dienende Räume mit einem berechneten Gesamtbeurteilungspegel > 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

- Sonstige Festsetzungen**
(4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

- Grünordnerische Festsetzungen**
(1) Die Flachdächer oder flach geneigten Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Gebäudehöhe von 36 m als Höchstmaß und einer Traufhöhe von 33 m als Höchstmaß sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
(2) Die Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Traufhöhe von 11,6 m als Höchstmaß sind vegetationsfähig zu gestalten und intensiv zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 25 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
(3) Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
(4) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 4 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14/18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und jeweils ein Wurzelraum von mindestens 12 m² zu schaffen. Es ist Winterlinde (Tilia cordata) zu verwenden.
(5) In dem Vorhabengebiet sind insgesamt mindestens 3 Bäume anzupflanzen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterhalb der Flächen ist jeweils ein durchwurzelbarer Baum von mindestens 8 m² in einem Substrataufbau von mindestens 70 cm vorzusehen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für Anpflanzungen sind Amelanchier arborea, Robin Hill (Baum-Feigenrinne) zu verwenden.

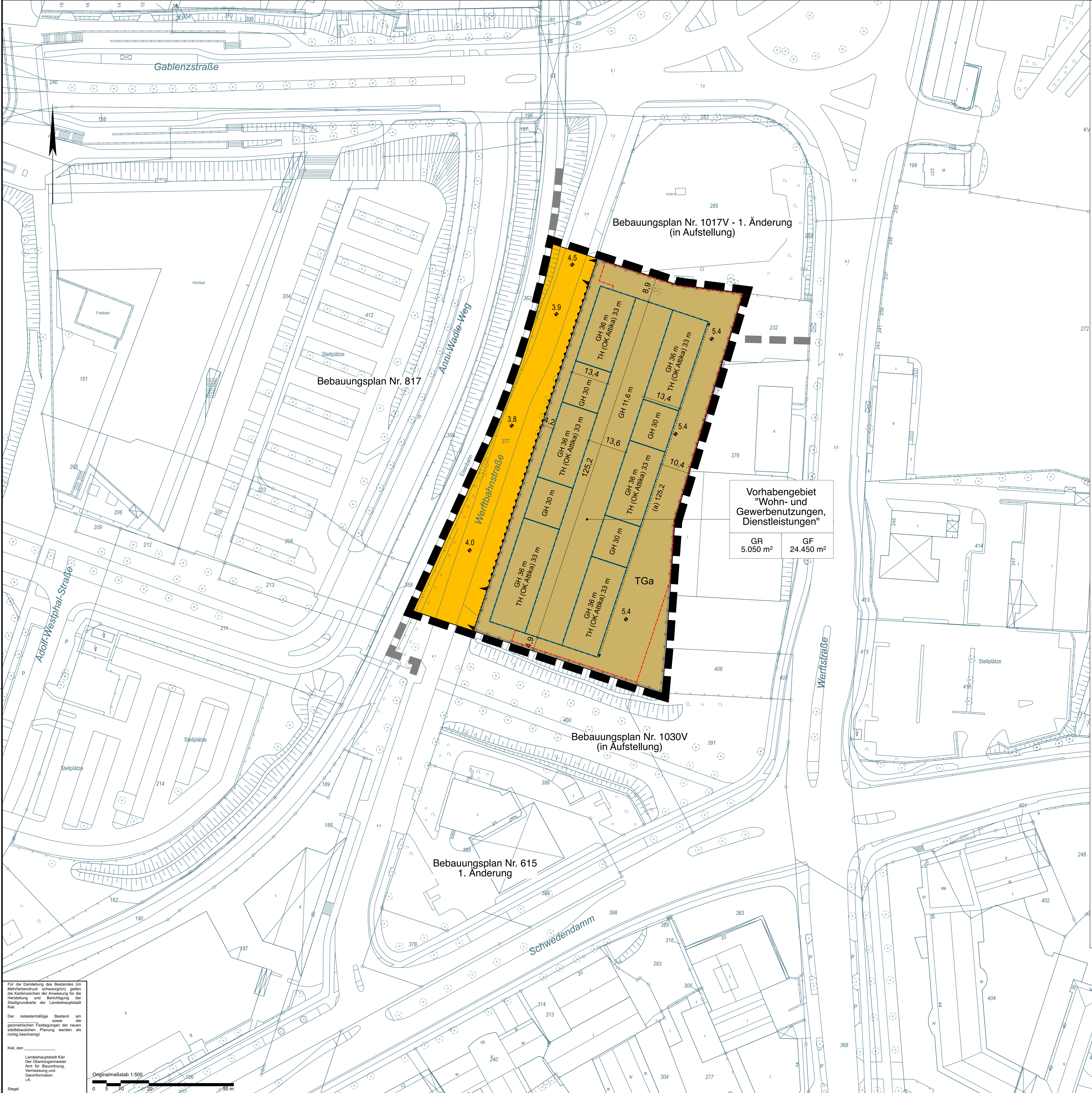
- Örtliche Bauvorschriften**
(1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoss des Baukörpers jeweils an der Stelle der eigenen Leistung und mit einer maximalen Höhe von 0,55 m und einer maximalen Breite der jeweiligen Fenster-/Türöffnung zulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben mitflor oberhalb der jeweiligen Fenster-/Türöffnung ausgeführt werden. Fensterbeklebbungen dürfen maximal 20 % je Glasfläche einnehmen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen und Fensterbeklebbungen dürfen zusammen maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche (inkl. Fensterfläche) des Erdgeschosses betragen.
(2) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig.
(3) Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dachform und Werbeanlagen gem. Ziffer 1 bis 3 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- Einsicht von DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, werden bei der Landeshauptstadt Kiel, Stadtplanungsamt - Zimmer 482a/b - (Planraum) im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Alliasten**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die nachgewiesenen und vermuteten Verunreinigungen stehen einer grundsätzlichen Eignung des Gebietes für die festgesetzten Nutzungen entgegen.

| Bezeichnung der Verdachtsfläche | Lage | (Vor-)Nutzung | Schadstoffinventar |
|---------------------------------|-------------------|---------------|---|
| AS 99 | Werftbahnstraße 8 | Druckerei | Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle |

- Archiblogie**
Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundamente bis zum Einreifen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
- Kampfmittel**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Kampfmittel nicht auszuscheiden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen.
- Arbeitschutz**
Das Baufeld ist in der Zeit vom 1. Dezember bis 1. März außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu räumen.



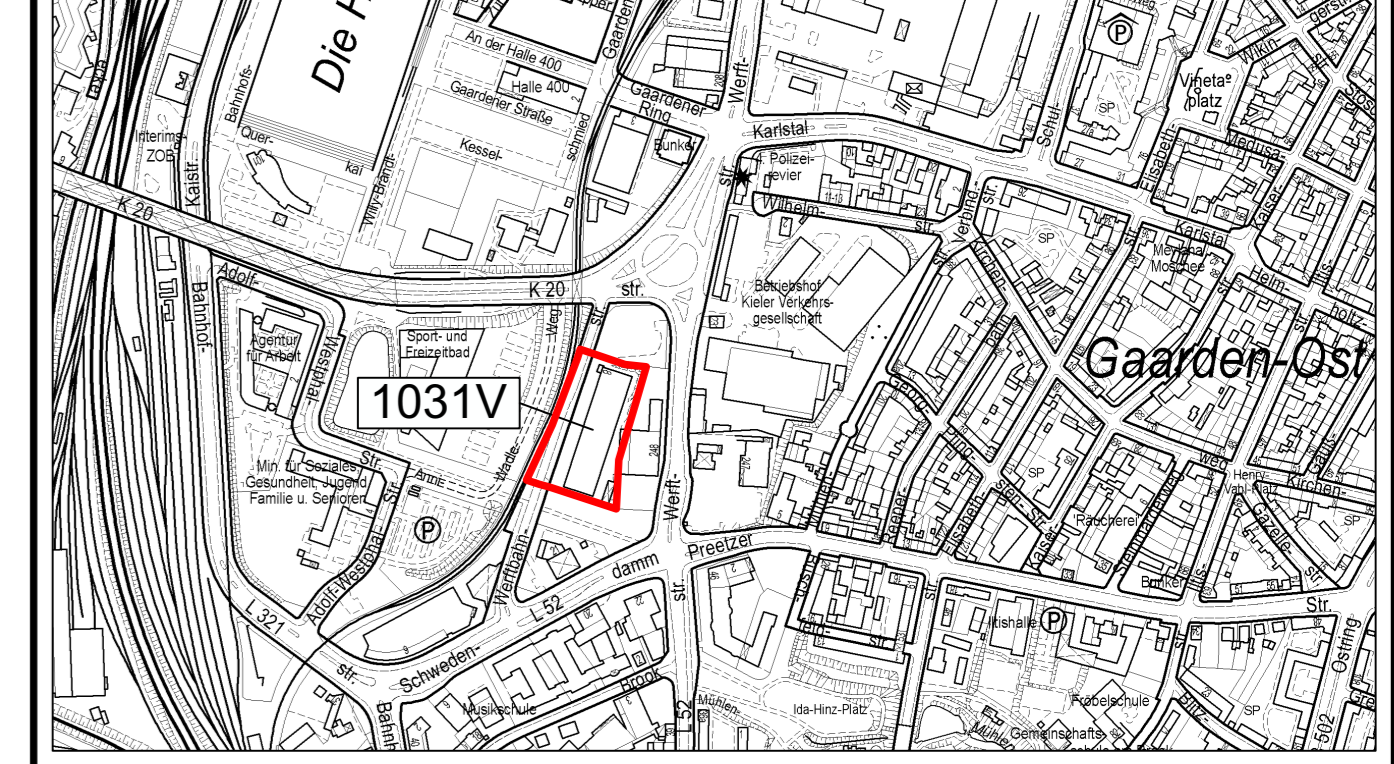
Vorhabengebiet "Wohn- und Gewerbenutzungen, Dienstleistungen"
GR 5.050 m²
GF 24.450 m²

Stadtplanungsamt Landes-hauptstadt Kiel

PLAN 1 VON 3

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1031V "Werftbahnstraße"

Baugebiet: Werftbahnstraße 8 (Gemarkung Kiel-N, Flur 14, Flurstück 231 (tlw.) und 377 (tlw.))



Übersichtskarte 1:7.500

Erworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 und § 12 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses vom 07.02.2016.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1031V besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung. Die Planzeichnung und die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ vorliegen zu lassen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1031V ist am _____ im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, öffentlich ausliegen. Die Besondere Begründung und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1031V ist am _____ im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, öffentlich ausliegen. Die Besondere Begründung und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1031V ist am _____ im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, öffentlich ausliegen. Die Besondere Begründung und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Rathaus, Fließhöf 9, 24103 Kiel, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstab 1:500) sind die Kartenzeichnungen der Anweisung für die Herstellung und Berechtigung der Stadtgrundkarte der Landeshauptstadt Kiel zu Grunde gelegt.

Der tatsächliche Bestand am geographischen Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.

Kiel, den _____

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Amt für Bauplanung,
Vermessung und
Geoinformation

Originalmaßstab 1:500

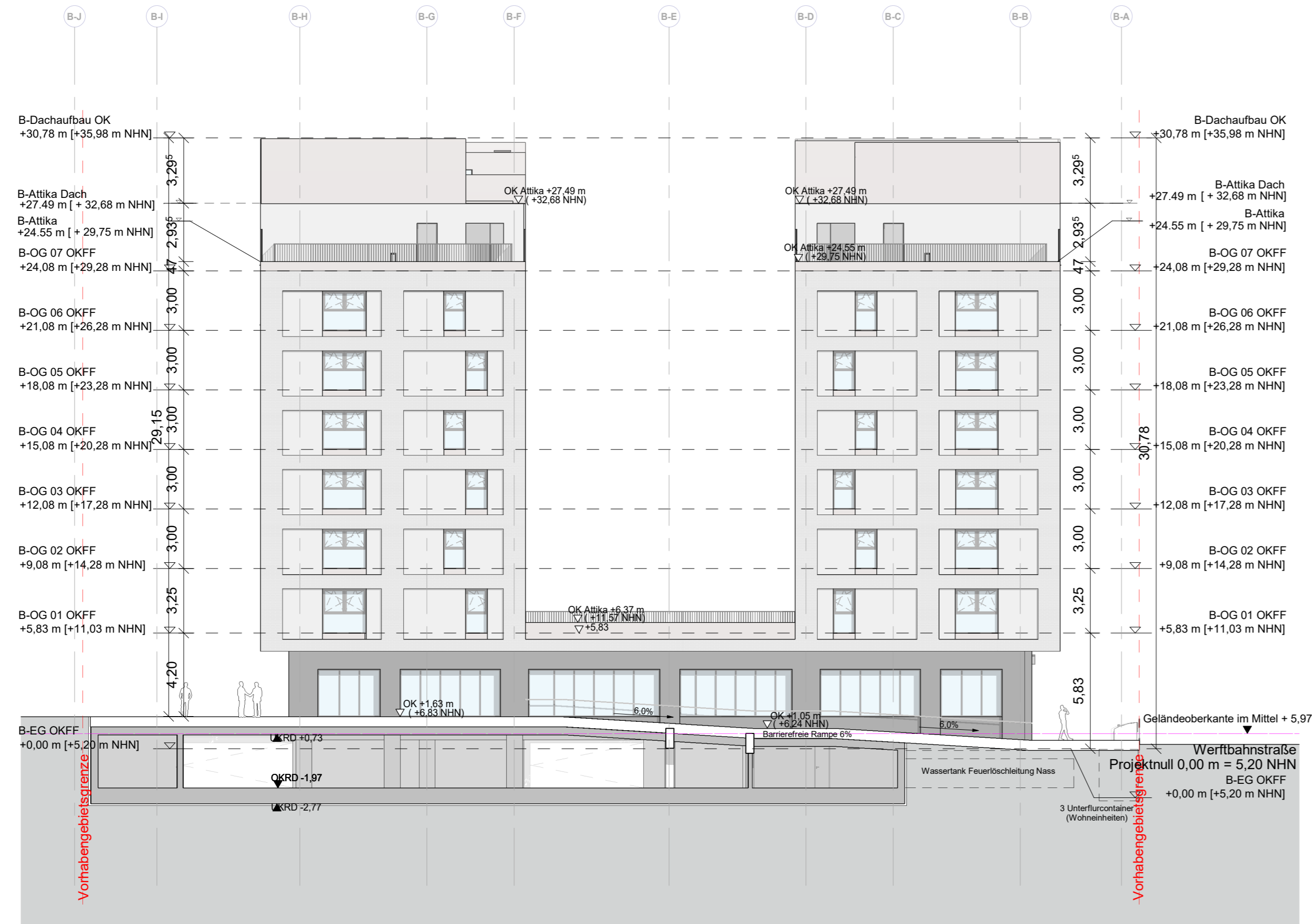
0 5 10 20 30 40 50 m

Stempel
Stadt Obervermessungsamt

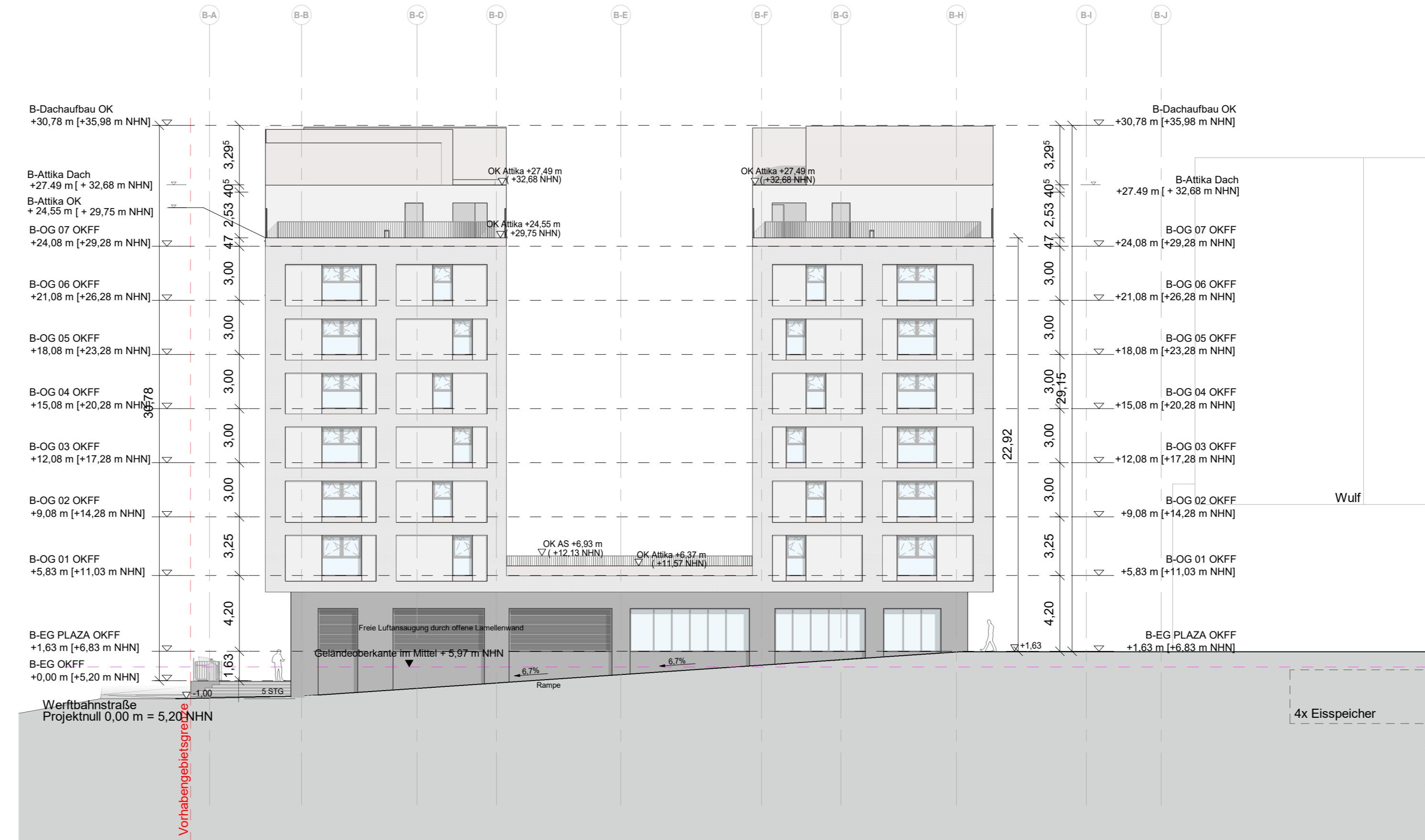
CAD 15.03.2023
Das nur im Rechner geändert werden!

SATZUNG DER LANDESHAUPTSTADT KIEL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1031V "Werftbahnstraße"

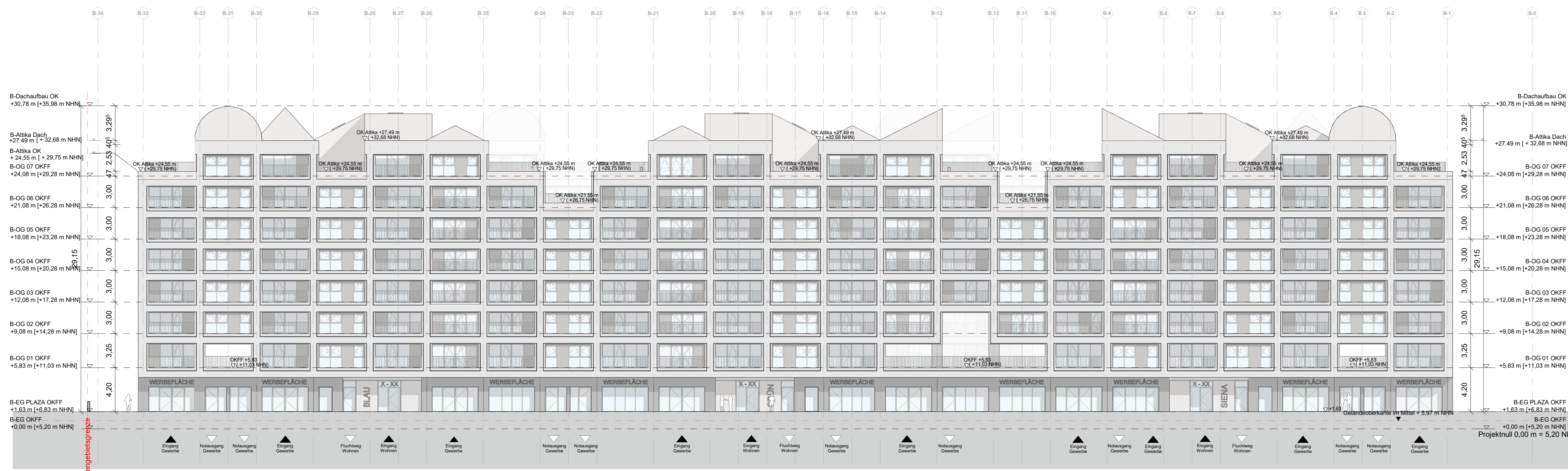
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) sowie § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wird i.V.m. Planungsstellenverordnung (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom _____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1031V "Werftbahnstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen:



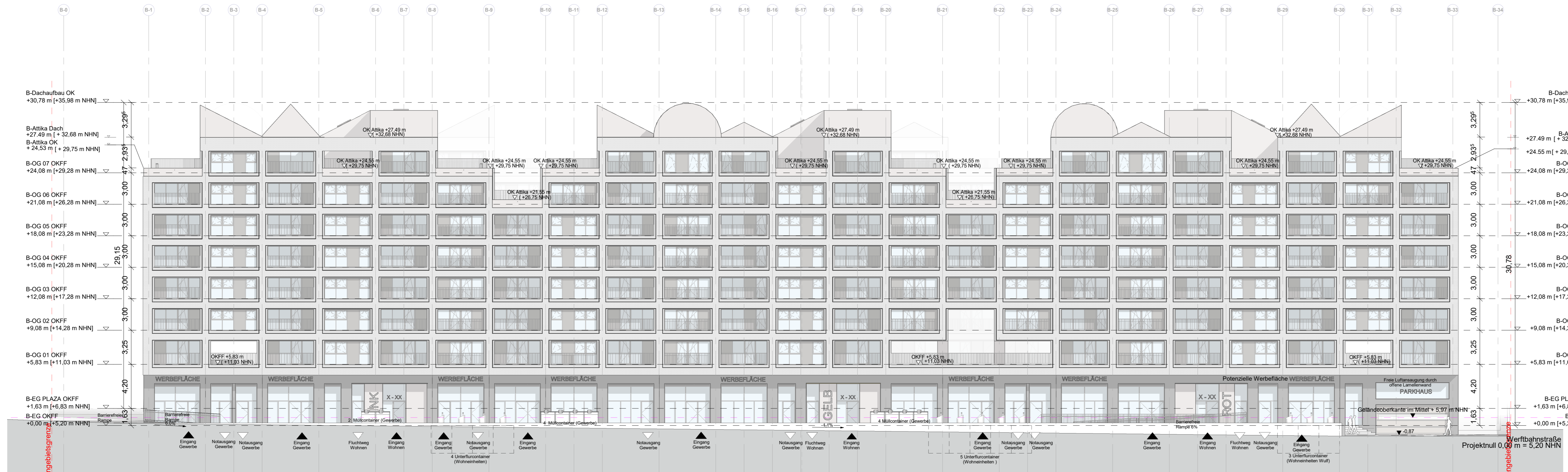
32-004 ANSICHT NORD 1:200



32-001 ANSICHT SÜD 1:200



32-002 ANSICHT OST 1:200



32-005 ANSICHT WEST 1:200

LEGENDE

- Klinkerkeramik
- Glas
- Metallblech (Aluminiumbedeckung), Farbe: R. Anstrich
- Metallblech (Aluminiumbedeckung), Farbe: A. Anstrich
- Betonputz

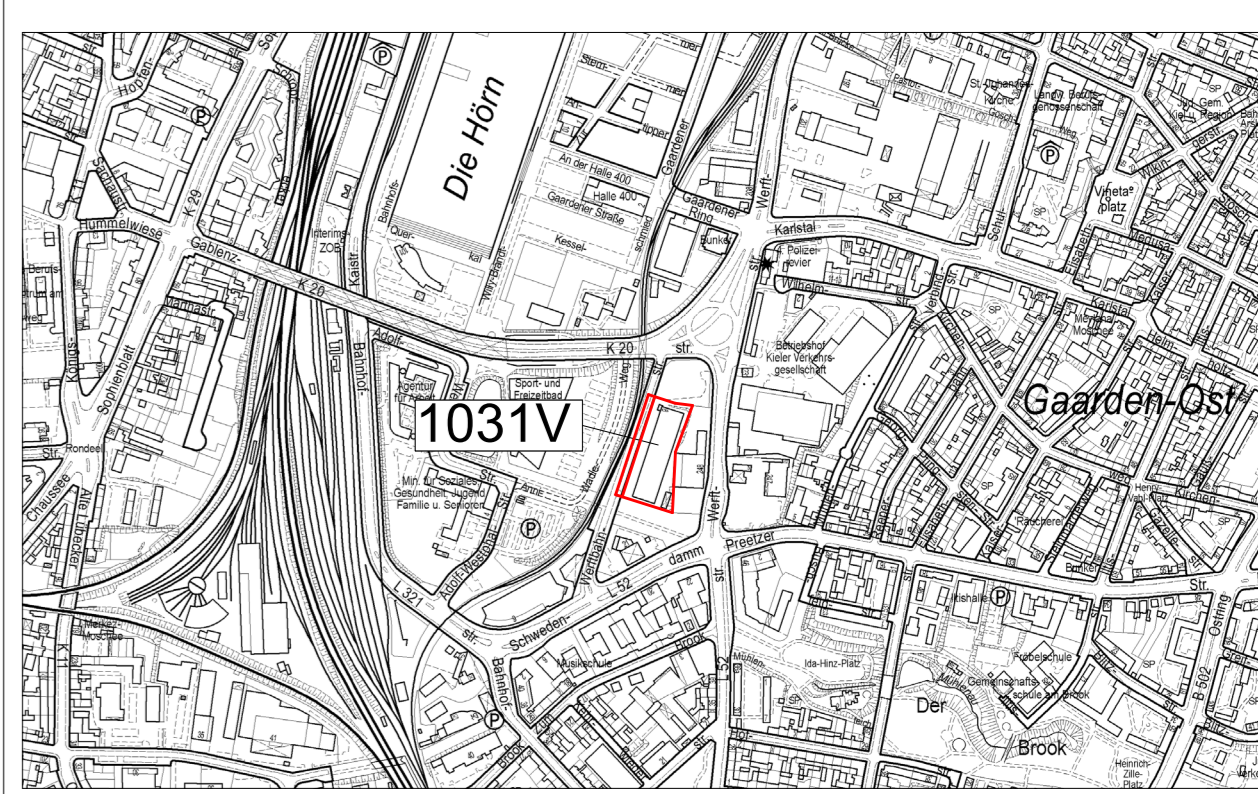
Stadtplanungsamt
Plan 3 von 3 (Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansicht)

Landes-
hauptstadt Kiel

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1031V

"Werftbahnstraße"

Baugebiet: Werftbahnstraße 8 (Gemarkung Kiel-N, Flur 14, Flurstück 231 (th.) und 377 (th.))



Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 und 12 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 07.02.2019.

Die Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ nach vorheriger am _____ abgezeichnet.

Bekanntmachung mit dem Hinweis, dass die Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am _____ zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Die Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Gegenstand der Bekanntmachung ist die Zusammenfassende Erklärung, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am _____ zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Die Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Gegenstand der Bekanntmachung ist die Zusammenfassende Erklärung, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am _____ zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Die Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1031V wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht. Gegenstand der Bekanntmachung ist die Zusammenfassende Erklärung, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am _____ zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Für die Darstellung des Bestandes (im Maßstabdruck schwarzgrün) gelten die Kartensymbole der Anweisung für die Herstellung und Bezeichnung der Stadtpläne der Landeshauptstadt Kiel.

Der Kartensymbole Bestandes (im Maßstabdruck schwarzgrün) sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschängt.

Kiel, den _____

Landeshauptstadt Kiel
Der Oberbürgermeister
Amit für die Kartierung,
Vermessung und
Geoinformation
U.A.

Sege
Stadt, Obervermessungsamt

CAD 07/03/2023
Für nur im Rechner gedruckt werden!